



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

18 maja 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Ewa Stefańska (przewodniczący)

SSN Kamil Zaradkiewicz (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Żmij

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 18 maja 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej A. spółki jawnej w K.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z 5 listopada 2020 r., I ACa 831/19,

w sprawie z powództwa A. spółki jawnej w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Krakowa

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,

I. oddala skargę kasacyjną,

**II. zasądza od A. spółki jawnej w K. na rzecz Skarbu Państwa -
Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 2700
(dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

A. Spółka jawna w K. w pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Krakowa, wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona.

Wyrokiem z 12 kwietnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Krakowie-Podgórzu, objętej księgą wieczystą nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórza w Krakowie.

Sąd za niezasadne uznał zarzuty strony powodowej kwestionującej skuteczność wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste z uwagi na pogląd, że użytkowanie wieczyste nabyła ona dopiero w dacie złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej z 2 września 2016 r., którego treść odpowiadała wyrokowi Sądu Okręgowego dla Krakowa - Podgórza w Krakowie z 18 grudnia 2015 r. Strona powodowa twierdziła, że w dacie ustalenia wysokości dotychczasowej opłaty nie była użytkownikiem wieczystym, skoro użytkowanie wieczyste zostało ujawnione dopiero na skutek w/w wniosku.

Sąd wskazał, że w świetle art. 27 u.g.n. wpis użytkowania wieczystego w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny. Jednak zgodnie z art. 29 u.k.w.h. wpis ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis. Zatem, stosownie do art. 29 u.k.w.h., skutki wpisu są wiążące z chwilą złożenia wniosku o jego dokonanie bądź wszczęcie postępowania z urzędu.

W ocenie Sądu wpisanie strony powodowej jako właściciela nieruchomości, a nie użytkownika wieczystego, przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórza stanowiło omyłkę, która skutkowałą nierozpoznanie właściwego wniosku o wpis. Dopiero na skutek pozwu wniesionego przez pozwanego Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórza w Krakowie wyrokiem z 18 grudnia 2015 r. orzekł o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Po tym orzeczeniu doszło do wpisania w księdze wieczystej, w sposób prawidłowy, zarówno właściciela, jak i użytkownika wieczystego. Wyrok ten nie kreował nowego stanu prawnego, lecz ustalał jego treść. Orzeczenie ustalające, że powódka była użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dacie orzekania jest zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. wiążące dla Sądu Okręgowego. W konsekwencji

orzeczenie uzgadniające treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ustalało, iż wniosek o wpis do księgi wieczystej użytkownika wieczystego - strony powodowej, został złożony prawidłowo i prowadził do skutecznego nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości przez powodową Spółkę. Tym samym jej ujawnienie jako nabywcy użytkowania wieczystego miało moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis. Z kolei prawidłowe wpisanie Skarbu Państwa jako właściciela w miejsce błędnie wpisanej strony powodowej miało charakter deklaratoryjny, bowiem przedmiotem tego wpisu było uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie można przyjąć, że data złożenia wniosku o dokonanie prawidłowego wpisu jest datą nabycia przez powodową spółkę użytkowania wieczystego.

Wyrokiem z 5 listopada 2020 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie, po rozpoznaniu apelacji strony powodowej, oddalił apelację (pkt I) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania odwoławczego (pkt II).

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy. Podkreślił, że przedmiotem zarzutów w sprawie jest wyłącznie ocena prawna skuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty w sytuacji, w której w dacie złożenia oświadczenia powódka nie była ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości jako użytkownik wieczysty.

Sąd Apelacyjny wskazał, że nie jest trafny zarzut naruszenia art. 27 u.g.n. Przepis ten dotyczy warunków skuteczności zawarcia m. in. umowy nabycia użytkowania wieczystego, którą uzależniono od dokonania wpisu w księdze wieczystej, nie zaś daty powstania lub przeniesienia użytkowania wieczystego. Przepis ten nie wyłącza stosowania art. 29 u.k.w.h. Wpis ma charakter konstytutywny, ale działa z mocą *ex tunc*. Użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości powstało z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. na rzecz Przedsiębiorstwa [...] w K. - co stwierdziła decyzja Urzędu [...] w K. z 19 października 1994 r. Przedsiębiorstwo [...] sprzedało użytkowanie wieczyste powódce umową z 19 grudnia 2003 r. zawartą w formie aktu notarialnego. Zatem do skutecznego przeniesienia użytkowania wieczystego na powódkę na mocy tej umowy doszło i nie kwestionowała ona wówczas swojego statusu jako użytkownika wieczystego.

Jedynie na skutek błędu sądu wieczystoksięgowego nie został prawidłowo rozpoznany wniosek, aby dla nieruchomości założyć księgę wieczystą i dokonać wpisania spółki jako użytkownika wieczystego. Sąd Rejonowy niezgodnie z wnioskiem wpisał jako właściciela nieruchomości gruntowej powódkę.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można przyjąć, że wniosek o wpis nie został rozpoznany. Podlegał on rozpoznaniu, tyle że błędnemu, nieodpowiadającemu jego treści. Sąd wieczystoksięgowy błędnie odczytał prawidłowy wniosek o wpis, księga wieczysta została założona, jednak nie takiego rodzaju, jaka miała zostać utworzona i ze źle ujawnionym stanem prawnym - prawem własności nieruchomości na rzecz powódki, a nie jako użytkownika wieczystego. Wyrok z 18 grudnia 2015 r. usunął dotychczasową niezgodność stanu prawnego, który był ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości i nakazywał ujawnienie rzeczywistego, prawidłowego stanu prawnego tej nieruchomości, jako oddanej w użytkowanie wieczyste powódce, a nie będącej jej właścicielem

Sąd w postępowaniu dotyczącym żądania z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. bada stan prawny nieruchomości na datę zamknięcia rozprawy i orzekania. Jednak jednocześnie orzeczenie sądu ma charakter deklaratoryjny i uwzględniając powództwo sąd jedynie czyni ustalenia w zakresie treści obiektywnie istniejącego prawa. Tym samym poprzez uwzględnienie powództwa wyrokiem z 18 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy nie ukształtował na nowo użytkowania wieczystego, lecz odnosił się do tego, które istniało i przysługiwało skonkretyzowanemu podmiotowi - powodowej spółce. Zważyć należy, że użytkowanie to powstało z początkiem lat 90-tych ubiegłego wieku, a po jego zbyciu na rzecz powodowej spółki w 2003 r., na skutek błędnych wpisów sądu wieczystoksięgowego, nie wygasło. Od czasu zawarcia umowy przez powódkę w 2003 r. nie nastąpiły zmiany stanu prawnego nieruchomości. Nie sposób zatem twierdzić, że przedmiotowe użytkowanie wieczyste zostało stwierdzone tylko na datę wyrokowania w sprawie o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste, a nie wcześniej. W konsekwencji nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut strony powodowej błędnego zastosowania art. 10 i 29 u.k.w.h., iż wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wywołuje skutki *ex nunc*. Art. 29 u.k.w.h. wprost w swej treści wskazuje na moc

wsteczną wpisu, skutki dotyczące prawa są zatem obecne od daty złożenia wniosku stanowiącego podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zasługiwał też na aprobatę pogląd strony powodowej, iż moc wsteczna wpisu użytkowania wieczystego powinna powstać dopiero w chwili złożenia wniosku 2 września 2016 r. o wpis w oparciu o wyrok z 18 grudnia 2015 r. Wyrok ten potwierdzał jedynie istniejące prawo powódki, a nie właściciela nieruchomości, które nie było prawidłowo ujawnione w księdze wieczystej tylko ze względu na błędy ze strony organów sądu wieczystoksięgowego.

Nowy wniosek o wpis z 2016 r., którego podstawę stanowił wyrok z 18 grudnia 2015 r., nie stanowił podstawy prawidłowego wpisu w rozumieniu takim, że nie kreował on od daty jego złożenia powstania użytkowania wieczystego. Daty złożenia tego nowego wniosku nie można utożsamiać z datą powstania użytkowania wieczystego, skoro istniało ono wcześniej, co potwierdzał wyrok z 18 grudnia 2015 r. i pierwotny wniosek o wpis był prawidłowy.

Sąd Apelacyjny za nietrafny uznał również zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c., poprzez orzeczenie niezgodnie z prawomocnym i wiążącym wpisem w księdze wieczystej prawa własności na rzecz strony powodowej. Wpis ten bowiem został wykonany na skutek błędu i podlegał zmianie na skutek wyroku wydanego w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wyrok ten wiąże z kolei nie tylko strony postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej, lecz korzysta z tzw. prawomocności rozszerzonej, a więc wiąże również inne podmioty. W badanej sprawie Sąd I instancji był zatem związany wydanym wyrokiem ustalającym niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdzie powódka zamiast zostać ujawniona jako właściciel, powinna być wpisana jako użytkownik wieczysty nieruchomości. Zatem wiążący był zmieniony wpis w księdze wieczystej, który od początku powinien mieć takie brzmienie, iż powódka na mocy umowy z 2003 r. stała się użytkownikiem wieczystym. Na tej podstawie Sąd Apelacyjny zgodził się z Sądem I instancji, że to od daty pierwotnego wniosku o wpis w księdze wieczystej, zgodnie z umową z 19 grudnia 2003 r., należy liczyć powstanie użytkowania wieczystego nieruchomości po stronie powódki.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w tym stanie rzeczy zasadne jest uznanie, że Prezydent Miasta Krakowa miał prawo złożenia oświadczenia z 1 sierpnia 2014 r. o wypowiedzeniu stronie powodowej wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i ustalenia nowej opłaty. Nie doszło zatem do naruszenia art. 78 u.g.n. Sama wysokość opłaty została prawidłowo ustalona przez Sąd pierwszej instancji w oparciu o opinię biegłego sądowego, a powodowa spółka tej wysokości nie kwestionowała.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie skargę kasacyjną wywiodła powódka, zaskarżając go w całości.

W skardze kasacyjnej zarzucono naruszenie:

1) art. 10 w zw. z art. 29 u.k.w.h. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że wyrok zapadły w sprawie dotyczącej uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wywołuje skutek *ex tunc*, tj. z mocą wsteczną, podczas gdy wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej wywołuje skutki *ex nunc*, tj. na przyszłość, co w konsekwencji doprowadziło do nieuzasadnionego uznania, iż dokonany na podstawie wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wpis użytkowania wieczystego miał moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis, podczas gdy moc wsteczna wpisu użytkowania wieczystego nieruchomości może sięgać nie dalej niż do chwili złożenia przez pozwanego wniosku o wpis użytkowania wieczystego na podstawie wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym co nastąpiło 2 września 2016 r.;

2) art. 27 u.g.n. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nietrafnym przyjęciu, że w chwili złożenia oświadczenia o aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste objętej postępowaniem nieruchomości użytkowanie wieczyste istniało i przysługiwało stronie powodowej, a co za tym idzie wypowiedzenie opłaty było skuteczne, pomimo, iż w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości brak było wpisu użytkowania wieczystego, który to wpis na podstawie art. 27 u.g.n. ma charakter konstytutywny;

3) art. 78 u.g.n. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej

przedmiot niniejszego postępowania dokonane pismem z 1 sierpnia 2014 r. było skuteczne, pomimo iż na ten dzień brak było wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości użytkowania wieczystego na rzecz powodowej spółki i wpis ten został dokonany dopiero 20 grudnia 2016 r. na wniosek z 2 września 2016 r., którego podstawę stanowił wyrok Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie z 18 grudnia 2015 r., nakazujący uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;

4) art. 365 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla objętej postępowaniem nieruchomości własności na rzecz powodowej Spółki dokonany na wniosek zawarty w ust. VII aktu notarialnego z 19 grudnia 2003 r. nie ma charakteru wiążącego, podczas gdy wpis ten, do czasu jego prawomocnej zmiany, jak każde inne prawomocne orzeczenie, miał charakter wiążący, niezależnie od tego, czy na skutek prowadzonego później postępowania ustalono, że dane orzeczenie było błędne.

Pozwany złożył odpowiedź na skargę kasacyjną, w której wniósł o odmowę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, ewentualnie o oddalenie skargi kasacyjnej - w przypadku przyjęcia jej do rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku z art. 27 u.g.n. w dotychczasowym orzecznictwie dominuje pogląd o nabyciu użytkowania wieczystego wraz z obowiązkowym wpisem do księgi wieczystej (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 21 maja 2001 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 5 lipca 2001 r., II CKN 1220/00, OSP 2002, nr 9, poz. 123; zob. też uchwałę Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2019 r., III CZP 100/18, OSNC 2019, nr 12, poz. 119). Powołany przepis uzależnia przeniesienie prawa od wpisu w księdze wieczystej, co czyni wpis przesłanką powstania prawa. W konsekwencji nabycie użytkowania wieczystego (w istocie wstąpienie w stosunek prawny kreujący po stronie użytkownika wieczystego zarówno uprawnienia, jak i obowiązki) następuje dopiero z chwilą wpisu. Wskutek zawarcia umowy nabywcy przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z samej umowy o ustanowieniu prawa, z wyjątkiem jednak samego prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2004 r., IV CK 272/03, oraz wyroki

Sądu Najwyższego: z 24 kwietnia 2014 r., III CSK 319/13, oraz z 14 stycznia 2015 r., II CSK 167/14; zob. też uchwałę Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2019 r., III CZP 100/18).

Odnosnie do chwili, która ma decydować o dokonaniu oceny, ze względu na brak odpowiedzi w art. 27 u.g.n., uznaje się, że decydujący jest moment orzekania (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 9 marca 1995 r., III CZP 149/94; postanowienie Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2004 r., IV CK 272/03). Przyjmuje się również pogląd o mocy wstecznej wpisu od daty złożenia wniosku o wpis (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 21 maja 2002 r. III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76; postanowienie Sądu Najwyższego z 27 października 2006 r., I CSK 184/06). Stanowisko to uzasadnia się koniecznością uniknięcia przypadkowości oraz niepewności w zakresie skutków związanych z wpisem. Jest to istotne w szczególności wówczas, gdy użytkowanie wieczyste nie zostało jeszcze ujawnione w księdze wieczystej, a miałyby nastąpić zbycie praw wynikających z umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2007 r. III CZP 28/07, OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 27). Dopuszcza się zbycie praw z chwilą złożenia wniosku o wpis, z powołaniem się na ekspektatywę użytkowania wieczystego. Jeżeli zbycie ekspektatywy następuje już po złożeniu wniosku o wpis, to jego uwzględnienie powoduje, że zbywca zawierając umowę stał się użytkownikiem wieczystym, jednakże skutek ten powstanie dopiero z chwilą skutecznego dokonania wpisu (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 27 października 2006 r., I CSK 184/06; wyroki Sądu Najwyższego: z 4 lutego 2005 r., I CK 512/04, oraz z 24 kwietnia 2014 r., III CSK 319/13). Przyjmując ekspektatywę jako stan istniejący w okresie oczekiwania na rozpatrzenie wniosku o konstytutywny wpis prawa do księgi wieczystej, uznaje się, że sytuacja po złożeniu wniosku, a przed dokonaniem wpisu, zbliżona jest do uprawnionego warunkowo, uznając wpis konstytutywny za warunek prawny, którego ziszczenie na gruncie art. 29 u.k.w.h. powoduje skutek *ex tunc* co do powstania prawa ("wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu", zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 4 lutego 2005 r., I CK 512/04; z 29 października 2010 r., I CSK 625/09; z 14 stycznia 2015 r., III CSK 167/14; zob. też uchwałę Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2019 r., III CZP 100/18).

Powyższe ustalenia nie mają jednak zasadniczego znaczenia z uwagi na szczególny charakter postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i skutki orzeczenia zapadłego w takim postępowaniu.

Zgodnie z art. 10 u.k.w.h., w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Stan niezgodności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym polega na tym, iż wpis w księdze stanowiący instrument jawności i pozwalający ustalić na podstawie treści księgi stan prawny nieruchomości, pozostaje z tym stanem (rzeczywistym) niezgodny. Wpis zatem kreuje stan prawny pozorny, który nie odpowiada temu, jaki powstał w rzeczywistości. Księga wieczysta w tym zakresie nie realizuje swojej podstawowej funkcji, jaką jest odzwierciedlenie stanu prawnego nieruchomości, dla której jest prowadzona.

Powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby niewpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej, a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej były nieważne (wyrok Sądu Najwyższego z 19 stycznia 2011 r., V CSK 189/10).

Niezgodność między stanem jawnym (pozornym) a rzeczywistym może wynikać z różnych zdarzeń i polegać przede wszystkim bądź na nieujawnieniu powstałego prawa rzeczowego, na ujawnieniu innego prawa niż to, które w rzeczywistości istnieje, bądź też ujawnieniu prawa o innej treści, choć rodzajowo tożsamego (np. co do sumy hipoteki czy treści powstałej służebności). Najogólniej ujmując, niezgodność może dotyczyć zasadniczo tych przypadków, w których ustawodawca przewidział możliwość zmiany stanu prawnorzeczowego

nieruchomości wskutek działania zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, tj. wówczas, gdy istniejący stan niezgodności między stanem jawnym a stanem rzeczywistym może wywoływać skutek z korzyścią dla osoby, która działa w dobrej wierze, tj. w zaufaniu do treści księgi wieczystej.

W pierwszym przypadku nieujawnienie kreujące stan jawny niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym dotyczy praw, których wpis w księdze wieczystej ma charakter deklaratoryjny. Prawa te powstają i istnieją bowiem niezależnie od wpisu (pozaksięgowo, *extra tabulas*). Stan tak rozumianej niezgodności nie może natomiast powstać w odniesieniu do praw, które powstają z chwilą wpisu, ten bowiem ma charakter konstytutywny. Nieujawnienie prawa w księdze wieczystej skutkuje tym, iż tak długo, jak długo wpis nie jest dokonany, tak długo prawo to nie zostało nabyte przez tego, kto miał być jako uprawniony ujawniony w księdze wieczystej – odpowiednio zatem prawo rzeczowe nie powstało lub nie zostało przeniesione.

Inaczej jest w przypadku, gdy niezgodność między stanem jawnym według treści księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym polega na ujawnieniu innego prawa niż to, które powinno było zostać ujawnione zgodnie z tym, co wynikało z podstawy wpisu, względnie na ujawnieniu prawa tożsamego rodzajowo, lecz odmiennej treści albo też w przypadku wykreślenia prawa bez podstawy prawnej (zob. art. 95 u.k.w.h.). We wskazanych przypadkach dochodzi do ujawnienia prawa rzeczowego, które jednak uzyskuje w sferze określonej jako „stan jawny” odmienną treść albo prawo zostaje wykreślone, choć w dalszym ciągu istnieje (w stanie rzeczywistym, wówczas chodzi o przypadek, gdy zgodnie z art. 10 u.k.w.h. „prawo nie jest wpisane”). Wpis pozostaje zatem w znaczeniu właściwym niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Tak dokonany wpis względnie wykreślenie nie oznacza, że prawo w rzeczywistości ma odmienną treść niż ta, która wynika z podstawy wpisu. Wpis w tym znaczeniu wadliwy (niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym) jako taki nie prowadzi do nabycia prawa o treści lub rodzaju, które wynikają z wpisu, o ile nie ma podstaw do powstania skutku przewidzianego w art. 5 i nast. u.k.w.h. Polskiemu prawu obca jest zasada formalnej prawomocności wpisów wyrażająca się w łacińskiej paremii „*quod non est in libris non est in mundo*”, tj. sytuacji, w której bez względu na podstawę prawną wpis rozstrzyga zawsze o treści nabywanego prawa rzeczowego (zob. np. J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu do księgi*

wieczystej według prawa rzeczowego, PiP 1947, nr 4, s. 17). Już choćby z tego powodu skuteczność orzeczenia sądu wieczystoksięgowego nie może być rozpatrywana w kategoriach wywoływania przezeń skutków prawnych w sferze materialnoprawnej w czasie w związku z tym, że prawo rzeczowe zostało ujawnione błędnie w księdze wieczystej, a zatem jej treść pozostaje niezgodna ze stanem prawnym rzeczywistym. Wpis wadliwy natomiast objęty jest domniemaniem z art. 3 u.k.w.h. Nie oznacza to jednak, że błędnie ujawniony uprawniony, na którym jednocześnie spoczywają określone obowiązki, a tak jest w przypadku użytkownika wieczystego, może zasłonić się wobec właściciela nieruchomości tym, że wpis pozostawał niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, co miałoby skutkować nieistnieniem jego obowiązku istniejącego w świetle stanu prawnego rzeczywistego. Nawet w przypadku dobrej wiary co do treści własnego prawa nie byłoby to możliwe bez spełnienia przesłanek z art. 5-6 u.k.w.h., co mogłoby nastąpić jedynie wówczas, gdy uprawniony nabyłby prawo o treści wynikającej z wpisu. Nie można natomiast uznać, że błędny wpis własnego prawa uzasadnia możliwość uchylecia się od obowiązków, które na uprawnionym równocześnie ciążyą w zakresie, w jakim nastąpiło nabycie zgodnie z treścią dokumentu będącego podstawą prawną błędnego wpisu, która jednak doprowadziła do powstania odpowiedniego prawnego stanu rzeczywistego. W konsekwencji błędnie ujawniony w księdze wieczystej użytkownik wieczysty nie może zasadnie twierdzić, że nie spoczywa na nim obowiązek uiszczania opłaty rocznej ani nie dotyczą go przepisy dotyczące jej aktualizacji (w tym art. 78 u.g.n.).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 8 września 2021 r., III CZP 28/21 (OSNC 2022, nr 2, poz. 14), jeżeli wpis przybiera postać prawomocnego orzeczenia, to zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. jest wiążący, niezależnie od jego charakteru. Niezależnie od tego, czy chodzi o wpis deklaratywny czy konstytutywny, sądy i inne organy władzy publicznej są związane wpisem co do jego istnienia i treści, ale to związanie nie obejmuje ustawowych skutków wpisów wywoływanych w zakresie materialnoprawnego stanu nieruchomości. Artykuł 365 k.p.c. dotyczy każdego postanowienia o wpisie do księgi wieczystej, niezależnie od tego, czy wpis ten jest elementem koniecznym do powstania ujawnianego prawa podmiotowego. Postanowienie o wpisie do księgi wieczystej, także wtedy, gdy

z materialnoprawnego punktu widzenia wpis ma charakter konstytutywny, nie ma jednak skutku kształtującego w tym sensie, że tworzy ujawniane prawo w oderwaniu od jego materialnoprawnej podstawy. Przepis ten, a także inne przepisy prawa procesowego, nie stwarzają podstawy do różnicowania sposobu kwestionowania domniemania określonego w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. w zależności od tego, czy wpis ma charakter deklaracyjny, czy konstytutywny. Przeciwnie zapatrywanie podważałoby przyjęty w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. model uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym, zważywszy, że moc wiążąca prawomocnego postanowienia o wpisie musiałaby być – *lege non distinguente* – respektowana również w postępowaniu zainicjowanym na podstawie tego przepisu. Przepis ten nie tworzy szczególnego środka zaskarżenia pozwalającego na przełamanie prawomocności postanowienia o wpisie do księgi wieczystej w aspekcie jego mocy wiążącej (art. 365 k.p.c.), lecz powództwo służące zapewnieniu odmowy petytoryjnej i zmierzające do przesądzenia, że rzeczywisty stan prawny odbiega od ujawnionego w księdze wieczystej.

W powyżej wskazanych przypadkach nie następuje nabycie prawa rzeczowego o odmiennej treści czy innego rodzajowo niż to, które podlegało ujawnieniu na podstawie zdarzenia, które miało być podstawą prawidłowego wpisu. Rozbieżność między stanem prawnym jawnym i rzeczywistym w tym przypadku zasadniczo nie jest uzależniona od charakteru wpisu jako zdarzenia prawotwórczego.

Sam wpis odmiennego prawa niż ustanowionego lub przeniesionego na mocy zdarzenia będącego podstawą wpisu bądź prawa o innej treści, jeżeli prawo to nie wymaga wpisu, może natomiast doprowadzić do powstania skutku wobec osób działających w zaufaniu do treści księgi wieczystej (*ex fide bona*, art. 5 i nast. u.k.w.h.).

W przypadku podmiotowego prawa rzeczowego, którego powstanie jest uzależnione od wpisu w księdze wieczystej, należy ocenić skutki wpisu z uwzględnieniem tego, iż prawo określonej treści bądź rodzaju miało być ujawnione, jednak wpis jest błędny (prawo zostało wpisane błędnie w rozumieniu art. 10 u.k.w.h., podobne sformułowanie zawiera k.c.n. w § 894: niem. *Recht nicht richtig*

eingetragen), obarczony wadą kreującą wadliwy stan jawny (według treści księgi) nieodpowiadający temu, który wynika z podstawy wpisu. Nieprzypadkowo w dawniejszej doktrynie roszczenie o uzgodnienie było nazywane roszczeniem o „sprostowanie księgi wieczystej” (niem. *Berichtigung des Grundbuchs*).

Wówczas w świetle art. 10 u.k.w.h. wpis wadliwy jest błędny (tj. prawo zostało wpisane błędnie) niezależnie od tego, czy prawo ujawnione może powstać pozaksięgowo, czy też wymaga wpisu podobnie jak to, które nie zostało prawidłowo wpisane. Sam błędny wpis powoduje wówczas powstanie niezgodności między powstałym w zakresie odpowiadającym rzeczywistemu stanowi prawnemu prawem rzeczowym a prawem pozornym, tj. ujawnionym w księdze, niezależnie od tego, czy pozornie ujawnione prawo wymaga dla skutecznego nabycia wpisu konstytutywnego, czy deklaratoryjnego.

Dokonanie przez sąd wieczystoksięgowy błędnego wpisu może – jak już wskazano – dotyczyć zarówno rodzaju prawa, jak też ujawnienia prawa tożsamego rodzajowo, ale o odmiennej – w węższym bądź szerszym zakresie – treści. Taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, w której nabywca użytkowania wieczystego został ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości oddanej mu w użytkowanie. Błędny wpis wówczas powoduje rozbieżność we wskazanym zakresie i pozostaje takim aż do czasu ewentualnego uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym względnie doprowadzenia do „skorygowania” niezgodności poprzez dostosowanie stanu rzeczywistego do jawnego, tj. na podstawie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wypada na marginesie nadmienić, że wspomniane instrumenty prowadzą do odmiennych skutków – pierwszy pozwala na doprowadzenie zgodności stanu jawnego z rzeczywistym (swoistej „korekty” błędnego wpisu), drugi zaś mając na uwadze pewność obrotu i brak aktywności samych zainteresowanych – na utrwalenie stanu jawnego i traktowanie jako rzeczywistego, w istocie zatem do uzgodnienia stanu rzeczywistego z jawnym. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w niniejszej sprawie. Nie doszło bowiem do skutku w postaci utrwalenia stanu jawnego i uzgodnieniu z nim stanu rzeczywistego poprzez zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Właściciel nieruchomości skorzystał natomiast z rozwiązania przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. jako

instrumentu ochrony petytoryjnej, służącego doprowadzeniu do zgodności stanu jawnego według treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Ten ostatni stan (rzeczywisty) nie powstał na skutek orzeczenia uzgodnieniowego, lecz współistniał jednak jeszcze przed rozstrzygnięciem o niezgodności w powyższym trybie, niejako równolegle z odmiennym stanem jawnym wynikającym z błędnego wpisu. Rację należy przyznać Sądom *meriti*, iż rozstrzygnięcie uzgodnieniowe nie ma charakteru prawo tworzącego i wpis na jego podstawie nie ma charakteru konstytutywnego. Sąd stwierdzając niezgodność weryfikuje to, jaki jest rzeczywisty stan prawny, tj. ten, który istniał, lecz nie znalazł odzwierciedlenia w treści wpisu w księdze wieczystej.

W niniejszej sprawie błędne ujawnienie prawa polegało na ujawnieniu w księdze wieczystej powódki jako właściciela, nie zaś jako użytkownika wieczystego, a ściślej ujmując – jako nabywcy translatywnego i pochodnego pierwszego, w nie drugiego prawa. Wpis został dokonany i należy uznać, że wywołał skutek rzeczowy w odniesieniu do stanu rzeczywistego (przeniesienia użytkowania wieczystego), mimo że nie prawo podlegające rozporządzeniu zostało w księdze wpisane. Prawo zostało ujawnione, choć błędnie, i w tym sensie z chwilą już z chwilą błędnego wpisu doszło do powstania skutku rozporządzającego w postaci przejścia użytkowania wieczystego na powódkę.

Jakkolwiek sam wpis własności jako prawa nieistniejącego pozostawał wadliwy, to jednak nie można z tego wywodzić, że nie wywołał on żadnych skutków prawnych. O tych była mowa powyżej.

Gdyby przyjąć założenie odmienne, należałoby uznać, że w żadnym przypadku błędnego wpisu polegającego na ujawnieniu innego prawa rzeczowego niż mające powstać zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, nie może dojść do rozporządzenia, a tym samym niezgodności między wpisem a rzeczywistym stanem prawnym. W takim jednak przypadku należałoby uznać, że sformułowanie „prawo wpisane błędnie” odnosi się jedynie do sytuacji, gdy chodzi o niezgodność odnoszącą się do treści prawa tożsamego rodzajowo z tym, które podlegało wpisowi zgodnie z treścią dokumentu będącego jego podstawą (np. służebności przechodu zamiast przejazdu, hipoteki opiewającej na sumę 10 000 zł, zamiast 20 000 euro itp.).

Założenie takie nie znajduje uzasadnienia w świetle brzmienia art. 10 u.k.w.h. i realizowanej w tym zakresie funkcji ochrony petytoryjnej rzeczowo uprawnionego.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

(Ł.W.)

[ł.n]